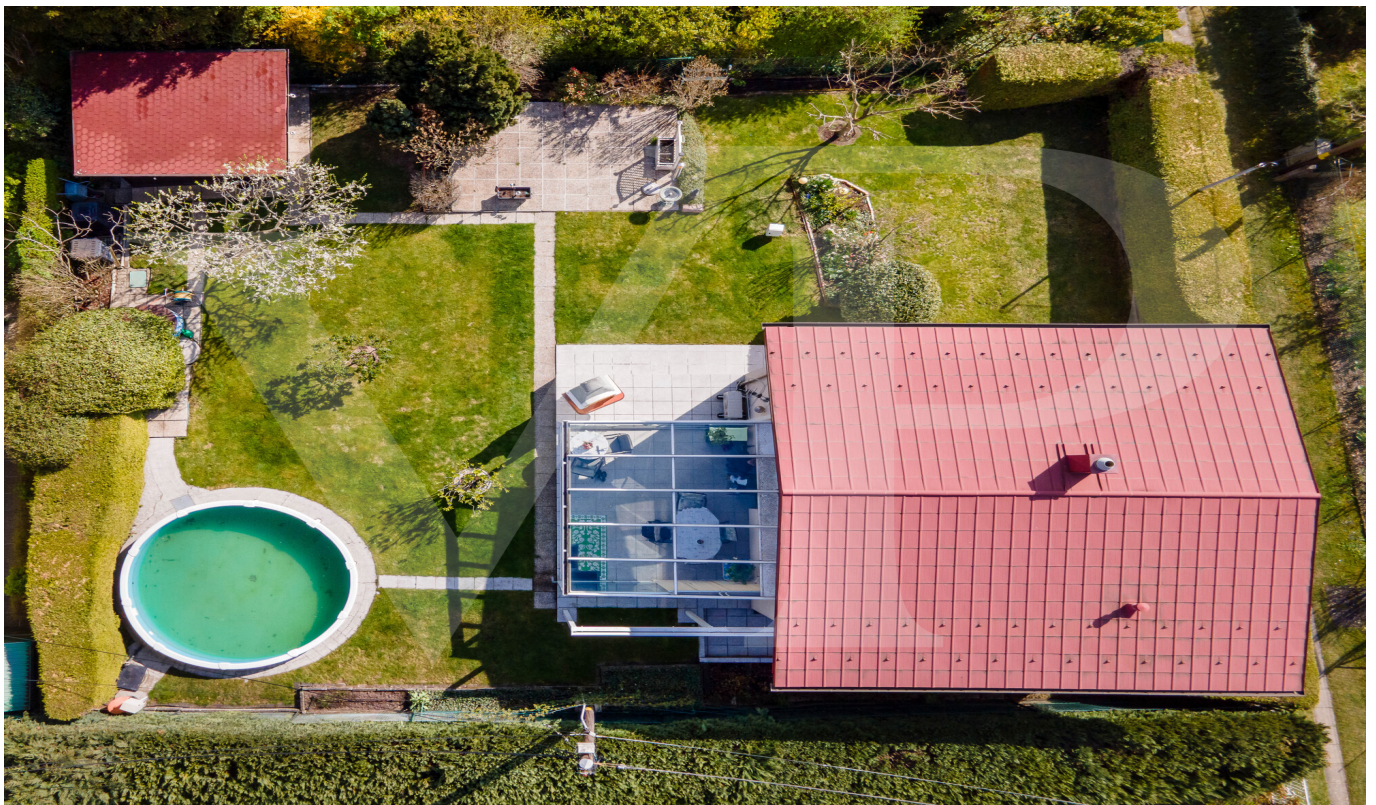


Wien

# Einfamilienhaus in Aussichtslage von Ober St. Veit

**CODE DU BIEN: 20263443004**



**PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263443004	Prix d'achat	685.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	3	Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Année de construction	2002	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2035	Consommation d'énergie	187.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien

## La propriété



**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## Une première impression

Charmantes Einfamilienhaus im Kleingartengebiet mit Garten, Terrasse & Pool in 1130 Wien

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und einen großzügigen Kellerbereich – bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten bietet. Die angrenzende Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den Wohnbereich eingebunden.

Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Der kleine Swimmingpool sorgt in den Sommermonaten für zusätzliche Lebensqualität.

Flächenaufteilung:

Gesamtwohnnutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup> (Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Gäste-WC)

Obergeschoss: ca. 40 m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, kleiner begehbare Kleiderschrank,

Badezimmer)

Keller: ca. 40 m<sup>2</sup> (erweiterbar auf ca. 70 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar – z. B. Hobbyraum, Fitnessbereich oder als zusätzliche Schlafzimmer, da durch eine leichte Hanglage ausreichend Tageslicht leicht möglich ist)

Ausstattung

Einbauküche

Badezimmer mit zeitloser Sanitärausstattung

Separates Gäste-WC

Überdachte Terrasse mit direktem Gartenzugang

Kleiner Swimmingpool

Großzügiger, ausbaufähiger Keller

Helle Wohnräume durch große Fensterflächen

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Kleingartenanlage. Eine direkte Befahrbarkeit mit dem Auto ist nicht möglich.

**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## Tout sur l'emplacement

Nähe Gehlengasse und Lainzer Tiergarten

Buslinie 54B in unmittelbarer Nähe

**CODE DU BIEN: 20263443004 - 1130 Wien**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)